

HABLEMOS EN SERIO ACERCA DEL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA

(Una historia plagada de hechos y actos
desafortunados, que derivó en concepciones insólitas)

DESDE VÉLEZ HASTA EL NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

Evolución y causas

Abogado y Arquitecto **Sergio O. Bertone**
arquitecturalegal@yahoo.com.ar / 19-6-25

RESPONSABILIDAD DE PROYECTISTAS, DIRECTORES DE OBRA Y CONSTRUCTORES EN EL TEXTO ORIGINAL DEL CÓDIGO DE VÉLEZ (PERÍODO 1869 – 1968)

- ¿Por qué Vélez no mencionó expresamente a Proyectistas, Directores de Obra, etc., en el Código Civil?

Por la misma razón por la cual no mencionó al patrocinante letrado, al letrado apoderado, o al director técnico de una farmacia: **porque en nuestro Estado federal, la regulación del ejercicio profesional corresponde a las provincias, no a la Nación** (actuales artículos 75 inc. 30) y 121 de la Constitución Nacional, artículo 42 de la Ley de la Nación 24.521, y artículo 42 de la Constitución de la provincia de Buenos Aires, entre otras) y sus correlatos en textos anteriores.

- Pero...¿Nada dijo, ni siquiera implícitamente?

Si. El art. 1632 del Código Civil disponía que *“A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, y no habiendo medida, plano, o instrucciones, el empresario debe hacer la obra según la costumbre del lugar, o ser decidida la diferencia entre el locador y el locatario, en consideración al precio estipulado”*. ¿Cuándo faltan, en una obra, “Ajuste, plano, medida e instrucciones, si no es cuando no hay proyectista, Director de obra, etc.? Eso, sin contar que en la nota al art. 1132 del C.Civ., explicó por qué no adoptó la caución de daño infectante del Derecho Romano, en razón del poder de policía edilicio municipal. ¿Y cómo se ejercía ese poder de policía, si no era otorgando permisos de construcción con base en proyectos arquitectónicos?

RESPONSABILIDAD DE PROYECTISTAS, DIRECTORES DE OBRA Y CONSTRUCTORES EN EL TEXTO ORIGINAL DEL CÓDIGO DE VÉLEZ (PERÍODO 1869 – 1968)

- ¿Por qué Vélez no mencionó expresamente a Proyectistas, Directores de Obra, etc., en el Código Civil?

Por la misma razón por la cual no mencionó al patrocinante letrado, al letrado apoderado, o al director técnico de una farmacia: **porque en nuestro Estado federal, la regulación del ejercicio profesional corresponde a las provincias, no a la Nación** (actuales artículos 75 inc. 30) y 121 de la Constitución Nacional, artículo 42 de la Ley de la Nación 24.521, y artículo 42 de la Constitución de la provincia de Buenos Aires, entre otras) y sus correlatos en textos anteriores.

- Pero...¿Nada dijo, ni siquiera implícitamente?

Si. El art. 1632 del Código Civil disponía que *“A falta de ajuste sobre el modo de hacer la obra, y no habiendo medida, plano, o instrucciones, el empresario debe hacer la obra según la costumbre del lugar, o ser decidida la diferencia entre el locador y el locatario, en consideración al precio estipulado”*. ¿Cuándo faltan, en una obra, “Ajuste, plano, medida e instrucciones, si no es cuando no hay proyectista, Director de obra, etc.? Eso, sin contar que en la nota al art. 1132 del C.Civ., explicó por qué no adoptó la caución de daño infectante del Derecho Romano, en razón del poder de policía edilicio municipal. ¿Y cómo se ejercía ese poder de policía, si no era otorgando permisos de construcción con base en proyectos arquitectónicos?

EJERCICIO DE SUS COMPETENCIAS CONSTITUCIONALES POR LAS PROVINCIAS

- La provincia de Buenos Aires en **1929** sancionó la primera Ley reglamentaria en la materia:

“Toda empresa que se dedique a la ejecución de trabajos públicos o privados, atinentes a cualquiera de las profesiones reglamentadas por la presente ley, deberá tener como representante técnico a un profesional que se encuentre en las condiciones del artículo 1.” (Art. 6 Ley 4.048, Reglamentaria de la Arquitectura, la Ingeniería, y la Agrimensura).

- **Actualmente, tales disposiciones continúan vigentes** (arts. 6tos de las leyes de la pcia. de Bs. As. 10.405, 10.411 y 10.416).
- **En otras provincias, ocurre otro tanto** (ej. art. 24 de la Ley de Santa Fe 10.653, y art. 7 de la Ley 2.176 de Río Negro, ambas reglamentarias de la Arquitectura en esas jurisdicciones).

¿CONSTRUIR CONSTITUYE EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA?

NO. Más allá de los numerosos elementos que diferencian a un constructor de un profesional liberal (como por ejemplo, el art. 1768 del CCyCom, y las Res. CAPBA 46/87, 76/10, 41/15 y el Código de Ética Profesional sancionado por Res. CAPBA 50/20. Incluso, el Colegio de Ingenieros PBA se encuentra conteste con ello (Res. CIPBA 413/90). **La mejor prueba de ello que puede esgrimirse , es que una persona jurídica puede construir, pero jamás ejercer profesión.**

• ¿CUÁL ERA LA CONCEPCIÓN MUNDIAL EN LA MATERIA, EN LA PRIMERA MITAD DEL SIGLO XX?

En Bélgica, la ley del 20 de febrero de 1939 sobre la protección del título y la profesión del Arquitecto, dispone en su art. 6 que el ejercicio de la profesión de Arquitecto es incompatible con la de empresario de trabajos públicos o privados. **En Francia**, la Ley del 31/12/40 y el Decreto del 24/9/41, disponían idéntica incompatibilidad (inspirados en el Código Deontológico GUADET, de finales del S. XIX) **Entre nosotros**, ese criterio fue sustentado por la Sociedad Central de Arquitectos, en su Código de Ética Profesional del 29 de Julio de 1915.

¿CUÁL ES LA CONSECUENCIA INMEDIATA DE LA APLICACIÓN DE ESE CRITERIO?

Que no se requiere título alguno para construir obras, lo que se requiere es contar con un representante técnico. Así como no se requiere ser ingeniero agrónomo para realizar una explotación rural, ingeniero textil para explotar un taller de corte y confección, farmacéutico para explotar una farmacia, ni abogado para estar en juicio (arts. 14 y 19 de la Constitución Nacional). La actividad nunca debe confundirse con la representación profesional de esa actividad, ni el continente “empresa”, con su objeto (V.Gr., construir obras)

20.— Cuando un Arquitecto tiene por cliente a un constructor o empresario, o a una sociedad de constructores, es, aún en este caso, remunerado exclusivamente por honorarios. No corre jamás el azar de la ganancia o la pérdida, que es esencial de la empresa y que está en contradicción con el ejercicio de la profesión liberal del Arquitecto.

21.— El Arquitecto que se convierte en constructor o dependiente de constructor, agrimensor, etc., pierde la calidad de Arquitecto.

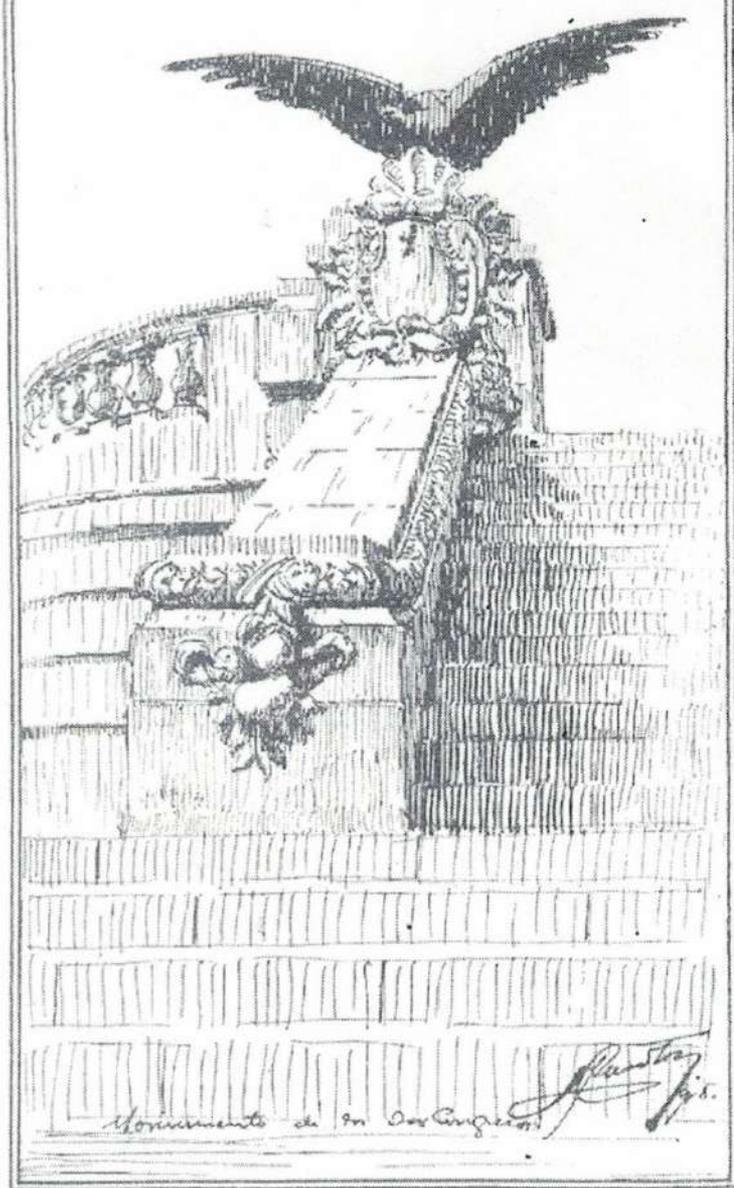
22.— El Arquitecto empleado en el Estudio de un colega no pierde la calidad de Arquitecto.

SANCIONES

I.— Se constituye un Consejo de Disciplina formado por el Presidente Honorario, el Presidente o Vice-Presidente en ejercicio, todos los ex-presidentes, el Asesor Letrado, y dos delegados que la Asamblea anual nombrará, que funcionará con *quorum* de cinco miembros y que tendrá por misión entender en las quejas que cualquier persona que tenga interés en ello presente por falta de cumplimiento de algún socio a los deberes enunciados.

II.— Después de haber oído al socio acusado, el Consejo de Disciplina resolverá:

- a) Desestimar la queja.
- b) Aplicar al socio por mayoría de votos, estas penas, según el caso:
 - 1) Advertencia.



CROQUIS DE UN DETALLE
DEL MONUMENTO A LOS DOS CONGRESOS
POR EL ALUMNO J. M. NEWTON.

•¿Y DE DÓNDE SURGIRÍA LA CREENCIA ÍNSITA EN QUE, PARA CONSTRUIR, HAY QUE CONTAR CON TÍTULO?

Sin perjuicio de otros antecedentes, centralmente de la Ley de la Provincia de Buenos Aires 6.075 de 1959, mediante la cual se introdujo una modificación a la Ley reglamentaria de la Arquitectura, la Ingeniería y la Agrimensura 4.048, creando tres (3) categorías de constructores. Lo cual se reflejó en los Códigos de Edificación de toda la provincia. Dicha Ley fue derogada implícitamente mediante la sanción de cuatro (4) leyes reglamentarias distintas entre 1985 y 1986, pero, no obstante, la exigencia continúa vigente en la mayoría de los códigos de edificación de la provincia. Peor aún, la misma continúa siendo replicada por los municipios a lo largo de todo el país (donde aquella ley nunca rigió) olvidando que la policía profesional no reside en el nivel municipal sino en el provincial, y sus custodios son los Colegios (Const. Nac., art. 121 y 75 inc. 30); Ley 24.521, art. 42, Const. Prov., arts. 1, 41, 42 in fine, 45 y 57; Corte Suprema de la Nación in RE, “Cadopi”). Por lo cual un municipio nunca puede legislar en la materia.

•¿QUÉ PERSEGUÍA ESA **LEY BONAERENSE 6075 DE 1959**, AL CREAR TRES CATEGORÍAS DE CONSTRUCTORES?

Más allá de establecer incumbencias desde una provincia, lo cual fue declarado inconstitucional por la Suprema Corte provincial en 1987 (in Re “Beovide”) su objeto era que los profesionales celebraran los “contratos obligatorios” creados por el Decreto provincial 1346/58, pactando honorarios por construir obras (aunque, de hecho, no fueran los verdaderos constructores) De esa manera, la Caja de Profesionales de la Ingeniería, creada un año antes, percibiría aportes del 10% de cada contrato de construcción, además de los aportes de proyecto y dirección. Por Ley 5.920 (arts. 25 a 29), se obligó a los municipios a exigir copias de esos contratos y remitirlos a la Caja, bajo apercibimiento de responsabilizar personalmente a sus funcionarios, tanto el Colegio de Arquitectos (Res. CAPBA 46/87), como el Colegio de Ingenieros (Res. CIPBA 413/90) decidieron que construir no es ejercicio profesional. Como se ha dicho, la Ley 6.075 se encuentra derogada.

LMS STRADELLA
CONSTRUTTORI

PAUL ALBERTO ROSSI
ARQUITECTO

AMBROSIO ROSSI
CONSTRUCCIONES



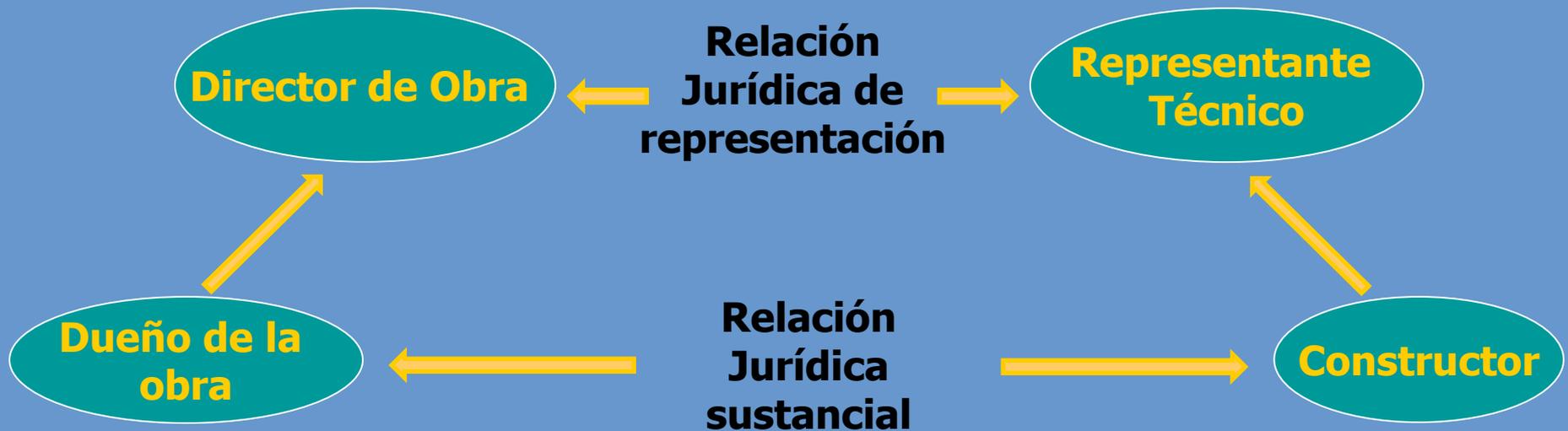


CARDOZO y VIERNA USEGLIO
CONSTRUCTORES

ESQUEMA ORGANIZATIVO FUNCIONAL BÁSICO DEL PROCESO CONSTRUCTIVO DE UNA OBRA PRIVADA

Según:

- * el Código Civil de Vélez, y también el nuevo (arts. 2 y 1252 párr. Final, CCyCom)
- * las Leyes provinciales reglamentarias de la Arquitectura y la Ingeniería



Código Civil de Vélez, art. 910: *“Nadie puede obligar a otro a hacer alguna cosa, o restringir su libertad, sin haberse constituido un derecho especial al efecto”.*

Nuevo Código Civil y Com., art. 1269: *“ En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados.”*

JAMÁS EL CÓDIGO CIVIL, NI ANTES, NI ACTUALMENTE, ESTABLECIÓ QUE EL DIRECTOR DE OBRA PUEDE OBLIGAR AL CONSTRUCTOR A HACER ALGO

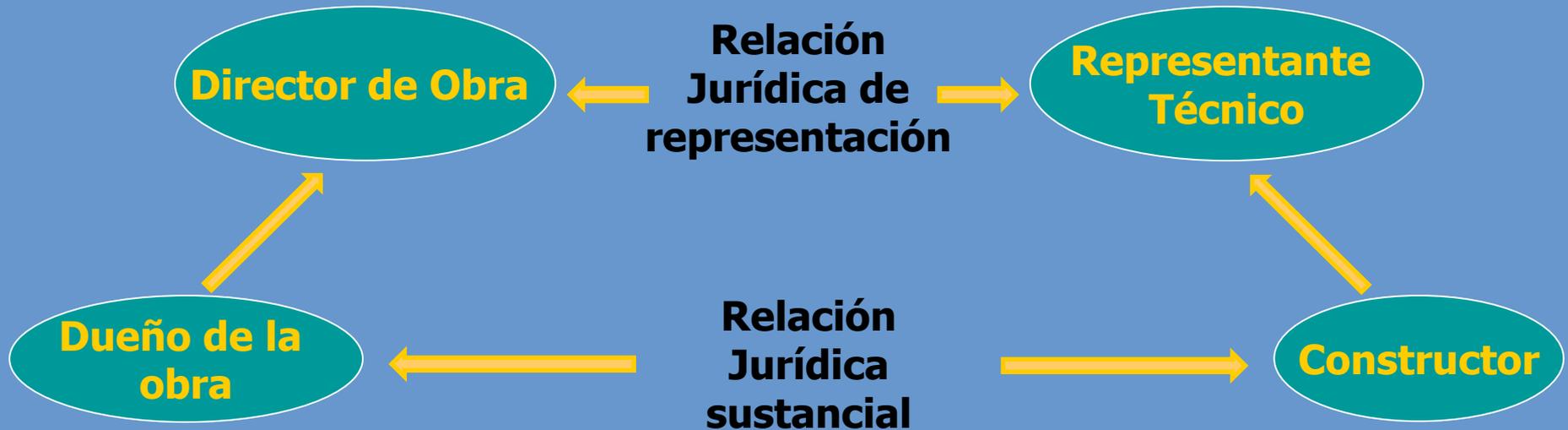
**NADIE, EN EL MUNDO, CONFUNDÍA EL EJERCICIO
PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA, CON LA
ACTUACIÓN COMO EMPRESARIO CONSTRUCTOR.**

NOSOTROS TAMPOCO.

**DURANTE TODO UN SIGLO DE HISTORIA ARGENTINA
(1859-1968)**

PERO A PARTIR DE 1940, PASARON COSAS...
(Retomaremos esta cuestión...)

Antes de continuar con la evolución legislativa, **¿QUÉ SUCEDERÁ SI TANTO EN EL LADO SUPERIOR, COMO EN LA BASE DEL TRAPECIO, SE UNEN LOS SUJETOS ENFRENTADOS?**
(Desapareciendo tanto la RELACIÓN DE REPRESENTACIÓN, como la RELACIÓN SUSTANCIAL)



- O SEA, ARRIBA, DIRECTOR DE OBRA Y REPRESENTANTE TÉCNICO SON LA MISMA PERSONA,
- Y ABAJO, DUEÑO DE LA OBRA Y EMPRESARIO CONSTRUCTOR, TAMBIÉN LO SON.

ENTONCES, ESTAMOS ANTE EL SISTEMA ORGANIZATIVO -FUNCIONAL DEL PROCESO CONSTRUCTIVO, DENOMINADO “OBRA POR ADMINISTRACIÓN DEL COMITENTE – EMPRESARIO CONSTRUCTOR DE SU PROPIA OBRA”, TAMBIÉN CONOCIDO COMO “POR ECONOMÍA”

UN PAR DE ACLARACIONES IMPRESCINDIBLES:

1) **NO DEBE CONFUNDIRSE EL SISTEMA QUE NOS OCUPA** (QUE DEFINE A UN SISTEMA ORGANIZATIVO FUNCIONAL DEL PROCESO CONSTRUCTIVO), **CON “ADMINISTRAR LA OBRA”** (CONTRATO COMPLEMENTARIO DE MANDATO, QUE PUEDE COEXISTIR CON **CUALQUIER** SISTEMA, Y **CUALQUIER**, MODALIDAD DE DIRECCIÓN DE OBRA) **Y SIEMPRE** SE REMUNERA POR SEPARADO DE LOS HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA (ARTS. 2 Y 1322 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL, Y ARTS. 11 Y 12 DE LA RES. CAPBA 41/15) (PARA CHUBUT, CONCORDANTES DE LA RES. CACH 30/15).

2) **EN EL SISTEMA ORGANIZATIVO – FUNCIONAL DEL PROCESO CONSTRUCTIVO, DENOMINADO “OBRA POR ADMINISTRACIÓN DEL COMITENTE – EMPRESARIO”, ES INDIFERENTE QUIEN ADMINISTRE** LOS BIENES (SI LO HACE EL PROFESIONAL; O SE LO RESERVA EL COMITENTE). **ELLO NO LE QUITA AL SISTEMA SU NATURALEZA DE TAL**

PERO, POR LAS RAZONES EXPUESTAS EN EL PUNTO 1), SI EL COMITENTE DELEGA LA ADMINISTRACIÓN EN EL PROFESIONAL, SE HACE ACREEDOR (ADEMÁS DEL SUPLEMENTO AL QUE ALUDE EL ART. 9 INC. D) DEL TIT. VIII DEL ARANCEL DCTO. 6964/65 (200% DEL HONORARIO POR DIRECCIÓN DE OBRA) DE UN 100% EXTRA.

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA PLATA

Artículo 74° - Responsabilidades de la concreción material.

Los responsables de la concreción material serán las “Empresas Constructoras”, los “Constructores”, los “Instaladores” y las “Empresas Instaladoras”. **EN CASO DE** no existir estas o **TRATARSE DE OBRAS... POR ADMINISTRACIÓN, LA SEÑALADA RESPONSABILIDAD RECAERÁ EN EL PROPIETARIO.**

c) EN LAS OBRAS EJECUTADAS POR ADMINISTRACIÓN...SE ENTENDERÁ QUE EL PROPIETARIO ES EL EMPRESARIO Y SUS RESPONSABILIDADES SERÁN ANÁLOGAS A LAS DEL CONSTRUCTOR, ...En estos casos, las responsabilidades del Profesional firmante como Ejecutor o Director Ejecutivo resultarán análogas a las del Representante Técnico de Empresa y abarcarán los aspectos técnicos de las tareas a su cargo, no siendo exigible el R.T. **El Propietario deberá designar** por sí o por los terceros que contrate, responsable/s de Seguridad e Higiene para el cumplimiento de las normas que regulan la materia en los ámbitos de trabajo

MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI RN

EXP N° 620/A/2019

OBRA A : CONSTRUIR

DESTINO : VIVIENDA MULTIFAMILIAR

PROPIETARIO : PABLO ALÁ RUJÉ

UBICACION : (3-0) Gral. SAN MARTIN N° 1537 - 1543 - Cipolletti

PLANO : N°03.01 - REPLANTEO ESTRUCTURAS FUNDACIONES

ESCALA -1.50

DATOS CATASTRALES
Dpto 03
Circuncrip. 1 Seccion M Mnza 856A Parcela 03ZONA F.O.S: 0,70 F.O.S ad.: 0,29
R3 A F.O.T: 1,50 F.O.T ad.: 0,58

CROQUIS DE UBICACION



PROPIETARIO:

PABLO ALÁ RUE DNI: 1.6287.730
Domicilio: Calle Mariano Moreno n° 574
- P.3° - D.4. Cipolletti.

BALANCE DE SUPERFICIES.

Sup parcela	478,37 m2
Sup total cubierta	278,24 m2
Sup libre	339,25 m2
Espejo de agua	-

OBSERVACIONES MUNICIPALES.

USO EXCLUSIVO DE LA MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI.

Vº 8º Dpto. CATASTRO.

Vº 8º Dpto. DESARROLLO URBANO.

Vº 8º Dpto. OBRAS PRIVADAS.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE RIO NEGRO - LEY 2176

TAREA PROFESIONAL	PROFESIONAL	INTERVENCIÓN COLEGIO O CONSEJO.
PROYECTO	Arq. Marcelo Alimenti mat.Nº 949/4 CARN - IMP. DNI 1.6.681.378 Mendoza 90 Cipolletti - RN	legajo Nº: fecha:
CALCULO	Arq. Marcelo Alimenti mat.Nº 949/4 CARN - IMP. DNI 1.6.681.378 Mendoza 90 Cipolletti - RN	legajo Nº: fecha:
DIRECCION TECNICA	Arq. Marcelo Alimenti mat.Nº 949/4 CARN - IMP. DNI 1.6.681.378 Mendoza 90 Cipolletti - RN	legajo Nº: fecha:
EJECUTOR.	PABLO ALÁ RUE DNI: 1.6287.730 Domicilio: Calle Mariano Moreno n° 574 - P.3° - D.4. Cipolletti.	legajo Nº: fecha:

Municipalidad de Cipolletti
Rio Negro

PERMISO DE CONSTRUCCION

EXPEDIENTE:

PROPIETARIO:

TIPO TRAMITE:

DOMICILIO DEL INMUEBLE:

BARRIO:

NOMECLATURA CATASTRAL:

Pablo Ala Rue.

Planos para Permiso de Construcción

(3-0) San Martín N° 1537-1543

03-1-M-856A-03-

OBSERVACIONES PENDIENTES/DOCUMENTACION A ANEXAR CON EL PLANO:

Pendientes:

Información adicional.

Departamento de Obras Privadas:

Planos y planillas de estructura.

PROYECTO:

Marcelo Amilcar Luis Alimenti.

Firma:

Arq. CINZIA NICOLA
Secretaria Técnica
CARN - Secc. IV

DOMICILIO Y TELEFONO:

Las Acacias 1394 - 0299 4781307.

MATRICULA:

949/4 CARN.

CALCULO:

Marcelo Amilcar Luis Alimenti.

Firma:

Arq. CINZIA NICOLA
Secretaria Técnica
CARN - Secc. IV

DIRECTOR DE OBRA:

Marcelo Amilcar Luis Alimenti.

Firma:

Arq. CINZIA NICOLA
Secretaria Técnica
CARN - Secc. IV

DOMICILIO Y TELEFONO:

Las Acacias 1394 - 0299 4781307.

MATRICULA:

949/4 CARN.

EJECUTOR:

Pablo Ala Rue.

Firma:

DOMICILIO Y TELEFONO:

Calle Mariano Moreno N°574 - Piso 3 - Dpto 4 - Cipolletti - 299-5555555.

MATRICULA:

Arq. Roberto A. Bianchi
Dep. Obras Privadas

NOTAS

-Es obligacion colocar letrero sobre el frente de la obra con los datos que constan en este certificado.-

-Recuerde mantener el espacio público (vereda y calle) en perfectas condiciones de orden y limpieza. El presente permiso no habilita la ocupación del mismo, en caso de ser necesaria debe tramitarlo por separado. Resguarde la seguridad de los bienes y personas en general y en particular en lo que respecta a los inmuebles linderos, y en la vía pública utilice de bandejas protectoras y demás elementos de seguridad y señalización.-

-Si necesita deprimir napa prevea el asesoramiento municipal para la evacuación del agua sin volcado a la vía pública.

-Prevea las condiciones necesarias y obligatorias de seguridad y sanitarias del personal afectado a la obra.

-Concluida la obra deberá tramitar certificado parcial/final de obra, requisito necesario para la obtención del permiso de conexión de gas. Si surgieran ampliaciones o modificaciones en el transcurso de la ejecución de la misma deberá presentar planos previo a su inicio, caso

OBRA: REMODELACION

PROPIETARIO: **PONISIO GABRIEL ENRIQUE**

CALLE: GENERAL PAZ N°301

ENTRE: HIPOLITO IRIGOYEN Y BUENOS AIRES

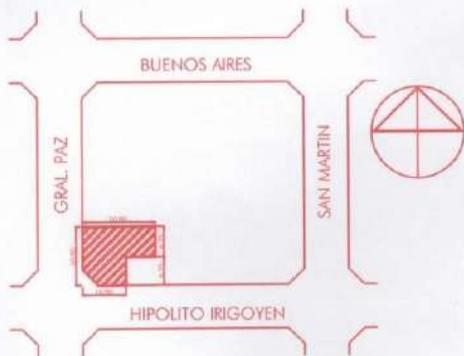
CUIDAD: VILLA MERCEDES. (S.L)



SUP. TERRENO = 178.80 M2
 SUP. CUBIERTA = 169.40 M2
 SUP. LIBRE = 9.40 M2

F.O.S: 0,8 < $\frac{169.4m^2}{178.8m^2} : 0.95$
 F.O.T: 2 > $\frac{169.4m^2}{178.8m^2} : 0.95$
 USO: LOCALES COMERCIALES

UBICACION



PROPIETARIO: GABRIEL ENRIQUE PONISIO
 DOMICILIO: BETBEDER N° 562

PROYECTO : ARQ. HERNAN GUANCIAROSSA

HERNAN GUANCIAROSSA
 Arquitecto
 N.P. 765 CASL

D. TECNICA: ARQ. HERNAN GUANCIAROSSA

HERNAN GUANCIAROSSA
 Arquitecto
 N.P. 765 CASL

CALLE GRAL PAZ
 ANCHO CALLE = 15.60m
 ANCHO CALZADA = 9.60 m
 ANCHO VEREDA= 3.00 m
 PAVIMENTO = SI

CALLE HIP. IRIGOYEN
 ANCHO CALLE = 15.60m
 ANCHO CALZADA = 9.60 m
 ANCHO VEREDA= 3.00 m
 PAVIMENTO = SI

EJECUCION: GABRIEL ENRIQUE PONISIO
 DOMICILIO: BETBEDER N° 562

PLANTAS - VISTAS - CORTES - ESTRUCTURAS - INSTALACIONES

1

COLEGIO DE ARQUITECTOS
 DE SAN LUIS
 CUMPLIDO ART. 71 -LEY 5550

3 4 0 5

MUNICIPALIDAD DE MERCEDES (S. L.)

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE SALTA

Artículo 18: “Responsabilidad del constructor o ejecutor.

El constructor o ejecutor es responsable de la realización de la obra y de las disposiciones adoptadas durante la ejecución de la misma.

En los casos en que la ejecución de la obra se realice por administración del propietario, éste será el responsable del cumplimiento de las disposiciones aplicables vigentes”.

PLANO DE ARQUITECTURA



OBRA: VIVIENDA UNIFAMILIAR
PROPIETARIO: HASAN TAWAFSHA SCHUGAIR
DOMICILIO: AV. JAIME MENDOZA 1133 - SUCRE - BOLIVIA
UBICACION OBRA: URBANIZACION "JOCKEY CLUB"

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE SALTA
 DICCION. GRAL. DE N.T.S.A. DE ENTRADAS JUL 2015.
 SU MESA DE ENTRADA D. DE O. PUBLICAS
 C° 02 - Expte. N° **42934-SG-2015**

[Signature]
 PROPIETARIO

UBICACION: **NO AUTORIZA INICIO DE OBRA**

PROYECTO:
[Signature]
NOELIA SALIM ACUÑA
 ARQUITECTA
 M.P. 1211 - M.M. 2460



DIRECCION:
[Signature]
NOELIA SALIM ACUÑA
 ARQUITECTA
 M.P. 1211 - M.M. 2460

EJECUCION:
 POR ADMINISTRACION DEL PROPIETARIO.

SECCION: R
MANZANA: 422
LOTE: 17
CATASTRO: 162.626

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE SALTA
 EL PROFESIONAL FIRMANTE SE ENCUENTRA HABILITADO SEGUN LEY N° 6039 Y CUMPLIO CON LAS TASAS DE CERTIFICACION CORRESPONDIENTES.
 Trabajo Registrado con el N° **80.327**
 Fecha **29 JUN 2015**

ANCHO VEREDA: 2
ANCHO CALLE: 12
ANCHO CALZADA: 8
PAVIMENTO: NO

Arq. **VIVIANA ARDUBA FERDINI**
 M.P. 1211 - M.M. 2460
 COLEGIO DE ARQUITECTOS DE SALTA
[Signature]

SUP. TERRENO: 905.74 m²
SUP. A CONSTRUIR: 301.10 m²
SUP. LIBRE: 604.64 m²

8/07/15
 Proyecto no iniciado
ANGEL ACOSTA
 Asesor Técnico
 Ediciones Ediciones
 Ciudad de Salta

MUNICIPALIDAD DE SALTA
COUNTRY JOCKEY CLUB
PLANO APROBADO
 Para aprobación presentar planos de estructuras y electricidad

CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE POSADAS

“EJECUCION DE LAS OBRAS

Para iniciar una obra que requiere permiso, es necesario la intervención de una Empresa, Constructor o Instalador que se haga cargo de su ejecución. Para obras que se realicen por Administración o Economía el Director de Obra asumirá la responsabilidad de Representante Técnico, salvo que se designe en forma expresa otro profesional y el Propietario la responsabilidad de Empresa”.

EXPEDIENTE Y DIRECCION DE OBRA Y MEDICION			
PARTIDO	SALTO		
UBICACION	CALLE	NUMERO	LOCALIDAD
	Belgrano y Lavalle	-	Salto
PROPIETARIO:	CURIA, MARIA TERESA ANDRADA, RUBEN ARMANDO		



ESCALA	REFERENCIAS		
1:100	EXIST. DECLARADO	A CONSTRUIR	
	A DECLARAR		
ANTECEDENTES	EXP. 109/07	AÑO 2007	
INDICADORES URBANISTICOS VIGENTES			
ZONA	DENSIDAD MAXIMA	F.O.T. MAXIMO	F.O.S. MAXIMO
RC2	300 Hab/ha	1,5	0,6
REALES CALCULADOS	297 Hab/ha - 4 Hab	1,11	0,59
PROPIETARIO:	CURIA, MARIA TERESA ANDRADA, RUBEN ARMANDO		

NOMENCLATURA CATASTRAL				
CIRC.	SECC.	MANZ.	PARC.	U.F.
I	D	235	4 a	02
PARC. SURGIDA POR MENS.				
PARTIDA 2890 - U.F.2 20549				
INSCRIPC. AL DOMINIO Mat. 1432 (067)1981				
SUPERFICIES				M ²
TERRENO TOTAL				506,16
UNIDAD FUNCIONAL 01				105,39
UNIDAD FUNCIONAL 02				134,60
UNIDAD FUNCIONAL 03				236,38
SUPERFICIES COMUNES				29,79
EXIST. A DECLAR. P.B. U.F.02				21,50
EXIST. A DECLAR. P.A. U.F.02				17,05
CUB. A CONST. P.B. U.F.02				58,18
CUB. A CONST. P.A. U.F.02				53,23
TERRENO LIBRE U.F.02				54,92
CUBIERTA TOTAL U.F.02				149,96
CATASTRO				

PROYECTO y DIR. OBRA	TITULO	MAT.
HERNÁN ZAPATA	Arquitecto	21254
DOMICILIO: CALLE OLAVARRIA N° 93 - SALTO		
HERNÁN ZAPATA ARQUITECTO M.F. 21.254		
MEDICION	TITULO	MAT.
HERNÁN ZAPATA	Arquitecto	21254
DOMICILIO: CALLE OLAVARRIA N° 93 - SALTO		
HERNÁN ZAPATA ARQUITECTO M.F. 21.254		
CONSTRUCCION Y ADMINISTRACION		
CURIA, MARIA TERESA		
DOMICILIO: CALLE GABRIELA MISTRAL SAN - SALTO		
ANDRADA, RUBEN ARMANDO		
DOMICILIO: CALLE SAN MARTIN N° 169 - SALTO		
COLEGIO PROFESIONAL		

MUNICIPALIDAD DE SALTO
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
VIVIENDA Y SERVICIOS PUBLICOS

19 ABR. 2018

ENTRADA

MUNICIPALIDAD DE SALTO
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
VIVIENDA Y SERVICIOS PUBLICOS

PLANO APROBADO
20 ABR. 2018

Arq. Roberto Balassone
JEFE DEPTO. OBRAS PRIVADAS
Y EJECUCION DE VIVIENDAS
MUNICIPALIDAD DE SALTO

NOTA: El plano presentado no acredita responsabilidad municipal profesional por la ubicación de las construcciones y su consecuente aprobación e imputación tributaria.

VOLVAMOS A ARGENTINA, 1940. COMO SE HA
COMPROBADO, NADIE, EN EL MUNDO, CONFUNDÍA
EL EJERCICIO PROFESIONAL DE LA ARQUITECTURA,
CON LA ACTUACIÓN COMO EMPRESARIO
CONSTRUCTOR.

NOSOTROS TAMPOCO. DURANTE TODO UN SIGLO
DE HISTORIA ARGENTINA (1859-1968)

**Y, ENTONCES, LAS COSAS, DIERON UN GIRO
COPERNICANO**

RESPONSABILIDADES Y DERECHOS

DE LOS

ARQUITECTOS

POR

JORGE VICTOR RIVAROLA

Arquitecto

Profesor Titular de "Dirección de Obras y Legislación" en la Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales; "Honorary Correspondent Member" del Royal Institute of British Architects; "Socio Correspondiente" de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay; "Miembro Honorario" de la Asociación de Arquitectos de Chile; "Miembro fundador" del Instituto Argentino de Derecho Intelectual; ex Presidente de la Sociedad Central de Arquitectos de Buenos Aires y de la Comisión de Arbitraje e Interpretación de la misma.

DOMINGO VIAU y Cía. — EDITORES

FLORIDA 530 — BUENOS AIRES

1940

II. Las tres personas que intervienen en un contrato de construcción

68. — Cuando una construcción se realiza mediante un contrato que se refiere al edificio completo, este contrato, es por lo general, bilateral. Las dos partes del mismo son, el comitente, — o sea quien manda construir y que por tal razón se obliga al pago de la construcción, aparte de otras prestaciones accesorias que cada caso particular pueda presentar, — y el empresario constructor, — o sea, quien se obliga a construir, poniendo todas las diligencias, gastos, enseres, etc., necesarios para esa construcción (22). Estas dos partes contratantes, convienen además, que un tercero, el arquitecto, tome a su cargo la dirección, vigilancia y superintendencia de los trabajos, con las atribuciones que el mismo contrato le fija y cuyos servicios son contratados por el comitente, lo cual significa que correrán por cuenta de éste los honorarios que correspondían a aquél.

69. — Si el contrato se refiere a partes de la obra, como por ejemplo cuando ésta es realizada por el sistema de contratos parciales, en cada uno de ellos se repite la misma situación que antes ha quedado expuesta, sin variante alguna desde el punto de vista jurídico, salvo las diferencias provenientes del sistema de ejecución que en cada contrato se haya adoptado (23).

(22) Supra N.º 46.

(23) Supra N.º 46.

EL ARQUITECTO EN LA RELACION ENTRE COMITENTE Y CONTRATISTA

La función arbitral del arquitecto en el cumplimiento del contrato

263. — Al tratar esta cuestión, debemos colocarnos en la posición corriente ofrecida por los contratos de construcción en que se haya estipulado que la superintendencia y dirección de la obra estará a cargo de un arquitecto determinado. De las convenciones de ese contrato surgirá en mayor o en menor grado la función del arquitecto para zanjar conflictos de interpretación o de cumplimiento del mismo y la variedad posible de tales convenciones es infinita. Sin embargo, existen ciertas fórmulas que se adoptan habitualmente o que se sobreentienden adoptadas, a las cuales hemos de referirnos en estos renglones.

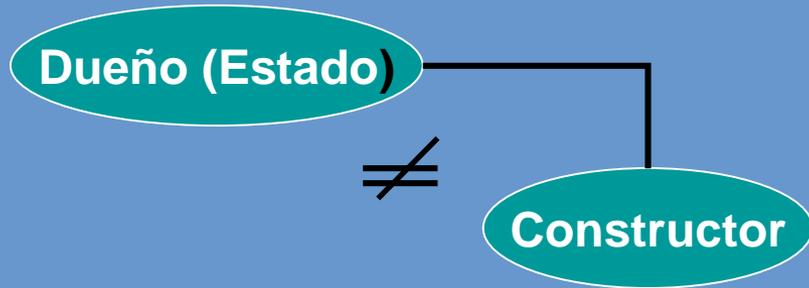
264. — Ya hemos tenido oportunidad de expresar, en varias ocasiones, que la misión del arquitecto es, en primer término, protectora o defensora de los intereses legítimos del comitente; sus intereses en la obra son paralelos a los de éste, mientras los de comitente y contratista son encontrados. El contrato de construcción, a su vez, compren-

(265) Delvaux, op. cit. (... architectes), N^o 312.

ESQUEMAS ORGANIZATIVOS FUNCIONALES DE UNA OBRA PÚBLICA Y DE UNA OBRA PRIVADA. DIFERENCIAS ESENCIALES

OBRA PÚBLICA

(las partes **NO** están en un pie de igualdad)



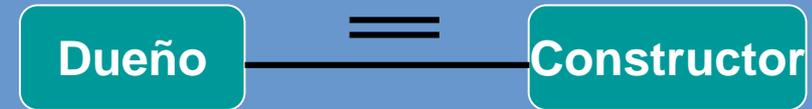
CONSECUENCIAS

Aquí, el Estado **SI** puede imponer ciertas decisiones al Contratista

El Inspector de Obra **SI** tiene un poder de mando sobre el Contratista que viene de las leyes locales

OBRA PRIVADA

(aquí, las partes **SI** están en un pie de igualdad)



CONSECUENCIAS

El Dueño **NO** puede imponerle condiciones al Constructor que **NO** estén en el Código Civil u otras leyes, o que se hayan pactado en el contrato

El Director de Obra **NO** puede obligar al Constructor a acatar sus órdenes (como regla: si son instrucciones, la excepción es posible siempre que se pacte)

J. V. RIVAROLA M. E. MEOLI



**TRATADO DE
ARQUITECTURA
EN RELACION AL
DERECHO**

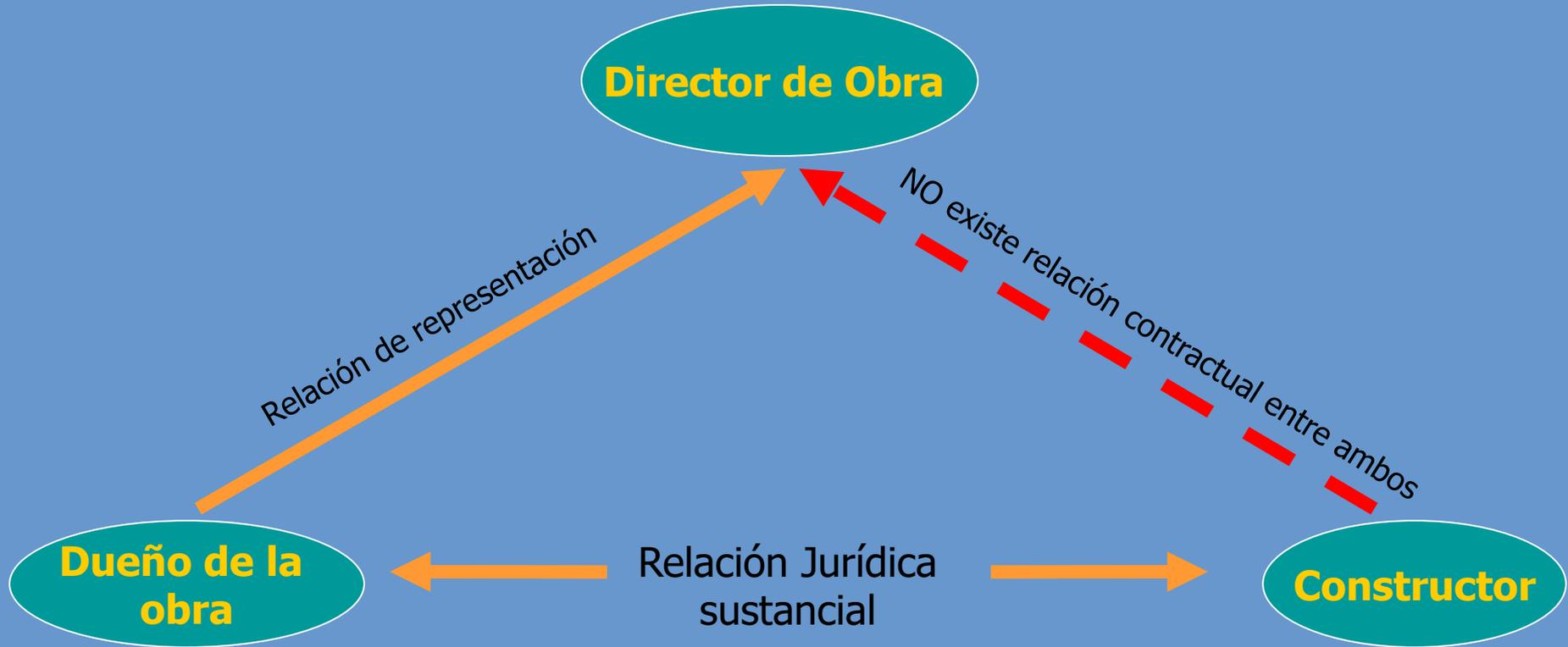
**CONTRATOS - DERECHOS - DIRECCION
EN LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS**

1978

EDICIONES ZAHETTI

ESQUEMA ORGANIZATIVO FUNCIONAL BÁSICO DEL PROCESO CONSTRUCTIVO DE UNA OBRA PRIVADA

ERRÓNEO / Como lo concibió el Arq. Jorge V. Rivarola



CÓDIGO CIVIL DE VÉLEZ, art. 910: *"Nadie puede obligar a otro a hacer alguna cosa, o restringir su libertad, sin haberse constituido un derecho especial al efecto".*

NUEVO CÓDIGO CIVIL Y COM., art. 1269: *"En todo momento, y siempre que no perjudique el desarrollo de los trabajos, el comitente de una obra tiene derecho a verificar a su costa el estado de avance, la calidad de los materiales utilizados y los trabajos efectuados."*

LA DÉCADA DEL 50', Y LA CREACIÓN DEL CRITERIO DEL “CONSTRUCTOR PROFESIONAL NECESARIO”

- Sin perjuicio de las aberraciones jurídicas que habían hecho otras provincias (como por ejemplo, cobro indirecto, conducción técnica, etc. –creadas por Santa Fe, y la 2da, aún vigente en Córdoba-, etc.), la provincia de Buenos Aires decide tomar la delantera: modifica el art 5 de su Ley 4.048 (recuérdese: sancionada en 1929), mediante Ley 6.075 (1959) y decide crear tres (3) categorías de “constructores”.
- Al parecer, treinta (30) años después... ¡Había que contar con un título para poder construir! ¿Habría cambiado la física, química, matemática, termodinámica, estática, tal vez?
- En realidad, era algo más que eso: se establecieron incumbencias que los MMO no tenían (las Leyes provinciales 5328 y 5816) solo les permitían construir –**y, nótese que solo era construir**–, en los siguientes términos: “ARTÍCULO 1.- (Texto según Ley 5816) *Incorpórese a la Ley N° 4048 (de ejercicio de las profesiones de ingeniero, arquitecto y agrimensor), a los maestros mayores de obras egresados con título superior de las Industriales de la Nación y a los maestros mayores de obras diplomados en el ciclo técnico de las escuelas dependientes de la Comisión Nacional de Aprendizaje y Orientación Profesional de la Universidad Obrera Nacional, facultándose a los mismos a cumplir la función completa de la construcción de obras cuya superficie cubierta no exceda los doscientos metros (200 m²), siempre que ellas no involucren en su proyecto y dirección, conocimientos especiales inherentes al profesional universitario.*

EN REALIDAD, LA “MOVIDA” HABÍA COMENZADO UN POCO ANTES...

- Por Decreto PBA 1346/**58**, se creó el “contrato obligatorio”. Obligando a los profesionales y técnicos a suscribirlos junto a sus comitentes, a exhibirlos como condición para el visado por el Ex Concejo Profesional de la Ingeniería (donde un ejemplar quedaba registrado), a acompañarlos al expediente municipal (donde otro ejemplar quedaba registrado).
- Por Ley PBA 5.920 (también en) se había creado la Caja de Profesionales de la Ingeniería. Que en sus arts. 25 a 29, obligaba a los municipios a retener una copia del “documento contractual obligatorio”, bajo apercibimiento de responsabilizar al ente, e incluso, personalmente a sus funcionarios.**1958**
- La Ley 6.075 (constructores de varias categorías, etc.), llegó en **1959**

Nada de ello existe jurídicamente en la actualidad. Però una vez que todo ello pasó a las ordenanzas, no se saca más de encima. Son 135 municipios.

Y los arquitectos, andan haciendo malabares , firmando planos como “Directores de obra por contratos separados” (que no tiene un ápice que ver con la construcción), pero por lo cual, los responsabilizan como tales (solo porque no hallan a nadie más) Mientras los verdaderos constructores, mayormente, no aparecen por ningún lado, y los Representantes Técnicos, son una especie en extinción. **Y LOS MUNICIPIOS, MIRAN PARA OTRO LADO.**

152800.-	:	305600.-	I	1.5	I	2292.-	:	6150.20
305600.-	:	611200.-	I	1.-	I	3056.-	:	9206.20
		Excedente	I	.5	I			

 Construcciones e Instalacion - Resolucion 2930

Monto Parcial	:	Obra Acumulado	I	%	I	Hono Parciales	:	Hono Acumulados
3820.-	:	3820.-	I	3.5	I	133.70	:	133.70
15280.-	:	19100.-	I	2.8	I	427.84	:	561.54
19100.-	:	38200.-	I	2.2	I	420.20	:	981.74
38200.-	:	76400.-	I	1.7	I	649.40	:	1631.14
76400.-	:	152800.-	I	1.3	I	993.20	:	2624.34
152800.-	:	305600.-	I	1.-	I	1528.-	:	4152.34
305600.-	:	611200.-	I	.7	I	2139.20	:	6291.54
		Excedente	I	.3	I			

 Medicion - Tabla XXI - Incisos a) o c)

Monto Parcial	:	Obra Acumulado	I	%	I	Hono Parciales	:	Hono Acumulados
764.-	:	764.-	I	0.-	I	9.55	:	9.55
3056.-	:	3820.-	I	1.-	I	30.56	:	40.11
3820.-	:	7640.-	I	.7	I	26.74	:	66.85
11460.-	:	19100.-	I	.5	I	57.30	:	124.15
		Excedente	I	.3	I			

 Propiedad Horizontal (Edif. Construido) Tabla XXI - Inc. d)

Monto Parcial	:	Obra Acumulado	I	%	I	Hono Parciales	:	Hono Acumulados
764.-	:	764.-	I	0.-	I	19.10	:	19.10
3056.-	:	3820.-	I	2.-	I	61.12	:	80.22
3820.-	:	7640.-	I	1.5	I	57.30	:	137.52
11460.-	:	19100.-	I	1.-	I	114.60	:	252.12

**Para esto
 se sancionó
 en Pcia.
 de Buenos
 Aires la
 Ley
 6.075, en
 1959**

EXPEDIENTE	Nº	AÑO: 2018	PLANO:
PARTIDO	SAN NICOLAS		
UBICACION	CALLE	Nº	LOCALIDAD
	AV. IRIGOYEN (COLECTORA)	1335	SAN NICOLAS
PROPIETARIO	HOMS, CESAR ALEJANDRO		
	ESCALA	REFERENCIA	
	1:100 1:200 1:5000	A CONSTRUIR	
ANTECEDENTE			
EXP. Nº:		SOLIC.:	AÑO:
PROP.:			
		HOMS, CESAR ALEJANDRO DNI: 17211882 LEON GARCIGANGA S74	
NOMENCLATURA S/TITULO (ORIGEN)		LA APROBACION DEL PLANO NO IMPLICA LA HABILITACION	
C:IX	S: RURAL	P:1275b	
NOMENCLATURA S/CATASTRO (PROVISORIA)			
C:IX	S: L	P:106	
PROYECTO Y DIRECCION			
PARTIDA INM (ORIGEN): 1022		NOMBRE	TITULO
ZONIFICACION		SEBASTIAN TISSERA	ARQUITECTO
ZONA	DENS.	F.O.S	F.O.T
UE9	150	0.3	0.6
ZONIFICACION ORD. 5877/02 AREA SPP.			
SUPERFICIE		M2	
SUPERFICIE TERRENO		751.49	
SUPERFICIE CUBIERTA A CONSTRUIR		130.59	
SUPERFICIE SEMICUB A CONSTRUIR		92.41	
DIRECCION POR CONT. SEPARADO			
NOMBRE		TITULO	MATRICULA
SEBASTIAN TISSERA		ARQUITECTO	20631
CHACABUO 76			
DIRECCION POR CONT. SEPARADO			
NOMBRE		TITULO	MATRICULA
SEBASTIAN TISSERA		ARQUITECTO	20631
CHACABUO 76			
COLEGIO DE ARQUITECTOS			
611803011 4			
COLEGIO DE ARQUITECTOS VI			
V. DE D.S. AS. LEY 10.405			
20 JUL. 2018			
PROY. DIR. D.C.S.			
SUP. TOTAL		223.00	
SUP. LIBRE		528.49	
SERVICIOS			
AGUA	SI	GAS	SI
CLOACA	SI	ELECT.	SI
PAVIMENTO	SI	TEL.	SI
MUNICIPALIDAD			

Cualquier modificación o ampliación del proyecto que constituya el presente, deberá ser autorizada por el profesional actuante, sin responsabilidad absoluta del propietario por la falta de ejecución.

Arq. EUGENIO M. LIZARRAGA
 VISOR
 IDENTIFICADA
 COMISION DE REQUERIMIENTOS "ALMA VERDE"
 VISADO
 COMISION ARQUITECTURA
 ADMINISTRADORA DEL PARQUE S.A.
 ING. DANILLO DE SIENGO

LA OBRA MÁGICA: una sin constructor, ni Representante Técnico. / LA DIRECCIÓN DE OBRAS POR CONTRATOS SEPARADOS, no tiene UN ÁPICE que ver con ello. / Nulidad absoluta del permiso municipal (por emitirse un acto administrativo violando el bloque de legalidad) y responsabilidad del comitente peticionario del permiso (arts 2, 1257 inc. b) y 1716, CCyCom)

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PARTIDO DE CAMPANA

CORRECCION DE PLAN N° 4016 2606/2022

PLANO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE SEGUN EXPTE. 26651/15
AMPLIACIÓN A CONSTRUIR, MODIFICACIONES INT. A CONSTRUIR Y A
DECLARAR.

PROPIETARIO:

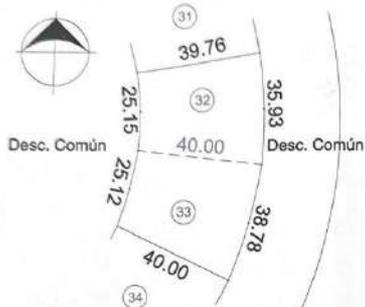
KENTUCKY S.A.

BIEN UBICADO EN: Ruta Nac. N°9 Km 62,5

LUGAR: LA RESERVA CARDALES - PARTIDO DE CAMPANA

ESCALAS: 1 : 100

CROQUIS DE UBICACION



PLAN URBANISTICO

AREA : COMPLEMENTARIA

ZONA : C-DUE/BC2

BALANCE DE SUPERFICIES

DEL TERRENO S.T.y M	2492,14 m ²
SUP. CUBIERTA SEGUN EXPTE. 20651/15	530,92 m ²
SUP. CUBIERTA SEGUN RELEVAMIENTO	549,24 m ²
DIF. SUPERFICIE CUBIERTA EN MAS	15,32 m ²
SUP. SEMICUBIERTA SEGUN EXPTE. 20651/15	61,82 m ²
SUP. SEMICUBIERTA SEGUN RELEVAMIENTO	46,27 m ²
DIF. SUPERFICIE SEMICUBIERTA EN MENOS	-15,55 m ²
SUP. CUBIERTA A CONSTRUIR	495,21 m ²
CAMBIO DE SUPERFICIE DE SEMICUB. A CUBIERTO	15,54 m ²
SUP. CUBIERTA A DECLARAR	14,86 m ²
SUP. ESPEJO DE AGUA SEGUN EXPTE. 20651/15	55,68 m ²
TOTAL EDIFICADO	1102,58 m ²
LIBRE DEL TERRENO	1744,63 m ²

INDICADORES URBANISTICOS	DE LA ZONA	DE PARCELA
F.O.S.	0.30	0.30
F.O.T.	0.50	0.44
DENSIDAD	1 VIV. UNIFAM. / PARC.	

DATOS SEGUN TITULO

FRACCION : V
PARCELA : 32 y 33
SUPERFICIE : 1215,00m² y 1277,14m²
INSCR. DE DOMINIO : MAT. 33273 (14) / MAT. 33274 (14)

PROPIETARIO: KENTUCKY S.A.

FERNANDEZ, Eduardo Alberto

FIRMA POR PODER GRAL AMPLIO ADM. DISP.

DOMICILIO: LA RESERVA CARDALES P32a CAMPANA

DATOS SEGUN CATASTRO

CIRCUNSCRIPCION : II
SECCION : S
PARCELA : 32 y 33
FRACCION : V

PROFESIONAL: Arq. RAMIREZ BARBIERI, María del Lujan

PROYECTO Y DIRECCION POR CONTRATOS SEPARADOS
E INFORMANTE TECNICO: MP 33101 - MM 3298

DOMICILIO: LA RESERVA CARDALES P32a CAMPANA

NOTA: la aprobación de los planos no implica la habilitación
de la finca y/o locales.

MUNICIPALIDAD DE CAMPANA
Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos
Dirección de Obras Particulares

INCORPORADA A CATASTRO
COMO ANTIRREGlamentARIA

Fecha: 05 OCT 2022
Expte. N°: 26061 Año: 22

SANCHEZ HERNAN RUBIO
Subdirector de
Obras Particulares de Vivienda
Municipalidad de Campana

MUNICIPALIDAD DE CAMPANA
Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos
Dirección de Obras Particulares

APROBADO

Fecha: 05 OCT 2022
Expte. N°: 26061 Año: 22

SANCHEZ HERNAN RUBIO
Subdirector de
Obras Particulares de Vivienda
Municipalidad de Campana

La Municipalidad no se hace responsable por los errores que pudieran existir en el dibujo, proyecto, cálculo de estructura y calidad de los materiales, dejando dichas responsabilidades a cargo del técnico u/o profesional firmante de los planos.

LA OBRA MÁGICA:
una sin constructor,
ni Representante
Técnico. /LA
DIRECCIÓN DE
OBRAS POR
CONTRATOS
SEPARADOS, no tiene
UN ÁPICE que ver
con ello. / Nulidad
absoluta del permiso
municipal (por
emitirse un acto
administrativo
violando el bloque de
legalidad) y
responsabilidad del
comitente
petitionario del
permiso (arts 2, 1257
inc. b) y 1716,
CCyCom)

PROPIETARIO

FIDEICOMISO "TORRES CARMELA"

Croquis de ubicación en la manzana



USO: Viviendas y Comercios ZONA: C3
 F.O.S. regl. 0.60 F.O.T. regl. 2.50 Dens.reg. 400 hab/h
 F.O.S. prop. 0.87 F.O.T. prop. 3.81 Dens.prop. 871 hab/h

PROPIETARIO FIDEICOMISO "TORRES CARMELA"
 Fiduciaria LOTITO, María Cecilia

PROYECTO María B. Torrent Arquitecta
 Mat. C.A.P.B.A. N° 3829
 Título y Matrícula TORRENT, María Beatriz Arquitecta Mat. CAPBA 3829

DIRECCIÓN DE OBRA María B. Torrent Arquitecta
 Mat. C.A.P.B.A. N° 3829
 Título y Matrícula TORRENT, María Beatriz Arquitecta Mat. CAPBA 3829

EMPRESA CONSTRUCTORA DUAMAK S.A.
 Representante Técnico OMAR RADIMAK Arquitecto Mat. CAPBA 3829

PROYECTO Y CÁLCULO DE ESTRUCTURA
 Título y Matrícula LEDESMA, Néstor Gabriel Ing. en Construcc. Mat. 39777
 LA LICATA, Sebastián Orlando Ing. Civil Mat. 50640

COLEGIO
 OBSERVACIONES
 Los titulares de dominio de las parcelas involucradas: 1b, 22a y 23a y el Fideicomiso "Torres Carmela" se comprometen a regularizar la situación dominial de los inmuebles a favor del Fideicomiso dentro de los sesenta días a partir de la presentación del expediente ante la Municipalidad de Pergamino.

SECRETARIA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS
 Expte N° 3765 Letra D Año 2012
 DIRECCIÓN de OBRAS PARTICULARES

APROBADO
 Arq. Roberto J. Rossi
 DIRECTOR DE OBRAS PARTICULARES
 PERGAMINO 23 DE MAYO 2012

NOMENCLATURA CATASTRAL

Circ. I	Secc. D	Mz. 185 b	Pla. 22a/23a/1b
			Partida de Contribución 9849 / 9848 / 22729
SUPERFICIES			
Terreno		m2	
		399.96 / 397.98 / 155.20	
		Tot.: 953.14	
Cubierta Existente Planta Baja		284.54	
SemiCubierta Existente Planta Baja		2.94	
Alero (F.L.M.) Existente Planta Baja		11.24	
Cubierta a Construir Planta Baja		526.52	
Semicubierta a Construir Planta Baja		11.02	
Cubierta Existente Planta Alta		247.90	
SemiCubierta Existente Planta Alta		4.69	
Cubierta a Const. de 1°Entrep. a 12°Piso		2320.15	
Semicub. a Const. de 1°Entrep. a 12°Piso		234.88	
Piscina a Construir en 9°Piso		13.76	
CUBIERTA TOTAL		3643.48	
TERRENO LIBRE		128.02	
REFERENCIAS		ESCALAS	
○ Existente	● A Demoler	1:100	
● H° Armado	● A Construir	1:200	

CATASTRO
 17-05-2012

PLANEAMIENTO
 VER AL DORSO

O.K.

RESPONSABILIDADES Y DERECHOS
de los
ARQUITECTOS

ÉTICA - HISTORIA - DERECHO

POR

JORGE VÍCTOR RIVAROLA

ARQUITECTO

Profesor en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo (B. A.); Miembro de Número de la Academia de Ciencias de Buenos Aires; "Honorary Corresponding Member" del Royal Institute of British Architects; "Socio Correspondiente" de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay; "Miembro Honorario" de la Asociación de Arquitectos de Chile; "Miembro fundador" del Instituto Argentino de Derecho Intelectual; etc.

2ª EDICIÓN

BUENOS AIRES

1959

RESPONSABILIDAD DE PROYECTISTAS, DIRECTORES DE OBRA Y CONSTRUCTORES EN EL CÓDIGO CIVIL MODIFICADO POR LA DICTADURA MILITAR EN 1968 (PERÍODO 1968-2015)

CÓDIGO ITALIANO DE LAS OBLIGACIONES DE 1942

Art. 1669. Rovina e difetti di cose immobili:

“Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive (2934) in un anno dalla denuncia”.

CÓDIGO CIVIL ARGENTINO, art. 1.646 (texto s/ Decreto Ley 17.711 / 68):

*“Tratándose de edificios u obras en inmuebles destinados a larga duración, recibidos por el que los encargó, **el constructor es responsable por su ruina total o parcial, si ésta procede de vicio de construcción o de vicio del suelo o de mala calidad de los materiales, haya o no el constructor provisto éstos o hecho la obra en terreno del locatario. Para que sea aplicable la responsabilidad, deberá producirse la ruina dentro de los diez años de recibida la obra y el plazo de prescripción de la acción será de un año a contar del tiempo en que se produjo aquélla. La responsabilidad que este artículo impone se extenderá indistintamente al director de la obra y al proyectista según las circunstancias, sin perjuicio de las acciones de regreso que pudieren competir. No será admisible la dispensa contractual de responsabilidad por ruina total o parcial”.***

**ESTE AGREGADO
NO ESTÁ EN EL
CÓDIGO ITALIANO**

PERO LO CIERTO ES QUE TANTO SU RESPONSABILIDAD CIVIL, ASÍ COMO TAMPOCO, SU DERECHO AL COBRO DE HONORARIOS MÍNIMOS RAZONABLES, NO DEPENDEN SOLO DE AQUELLO QUE DISPONGA EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL

VAYAN UNOS EJEMPLOS:

VARIANTE 1: SE NECESITA UN PATO PARA LA BODA / VARIANTE 2: EL DIRECTOR DE OBRA MOLESTA Y ENCARECE / VARIANTE 3: MÁS BARATO, ES MEJOR

DESREGULACIÓN ARANCELARIA

Ley Reglamentaria de la Arquitectura en la Pcia. de Córdoba 7.192

Art. 56: *"Los aranceles profesionales serán los establecidos en el Decreto - Ley 1.332 Serie "C" (ratificado por Ley N. 4.538) [1] y su Decreto Reglamentario 2.074 - Serie "C", o los fijados por la Ley [2] que lo sustituye".*

[1] El arancel citado, establece que los honorarios mínimos han de determinarse por **costo de obra real**.

[2] Solo una **LEY** (en sentido formal: esto es, ley de la Legislatura) puede relevar de ello. LEY, no Decreto: LEY

LEY DESREGULATORIA DE CÓRDOBA 8.836

Artículo 109.- “Dejase sin efecto las declaraciones de orden público establecidas por la legislación provincial en materia de aranceles, escalas o tarifas que fijen honorarios, comisiones u otra formas de remuneración no comprendidas en la legislación laboral o en los convenios colectivos de trabajo, en cualquier clase de actividad, pudiendo las partes pactar libremente tales honorarios o comisiones. [1]

En ausencia de convenio, serán de aplicación supletoria las normas arancelarias vigentes para cada tipo de actividad.

Ninguna entidad pública o privada podrá impedir u obstaculizar la libre contratación de las condiciones de retribución,..., por la prestación de servicios de cualquier índole.” [2]

[1] **PRIMERA REGLA:** solo las partes de un contrato pueden apartarse de una ley de arancel, estipulándolo bilateralmente. **Jamás un Colegio, y ni siquiera el Poder Ejecutivo, pueden establecer una suerte de “desregulación objetiva”.**

[2] **SEGUNDA REGLA:** si ninguna de las partes de un contrato pacta contra ella, **la ley de arancel permanece perfectamente vigente.**

PERO ENTONCES...¿Qué hacía el Colegio de Arquitectos de la provincia en cuestión, firmando “actas acuerdo” con los demás Colegios, y sometiéndola a la aprobación del Poder Ejecutivo, si a) se requería una ley –no un decreto– para modificar el arancel profesional, y b) si no había por qué degradar la remuneración de aquellos profesionales que NO quisieran hacer uso de su facultad de pactar contra la ley de arancel?

En otras palabras, no había que hacer NADA, que no sea **DEFENDER INSTITUCIONALMENTE EL ARANCEL** (ejemplo: “La profesión está desregulada, NOSOTROS seguimos recomendando que se aplique la escala arancelaria. Nadie puede ejercer la Arquitectura dignamente, ni con seriedad y profesionalismo, por una retribución menor”). Así, también se le estaba enviando un mensaje institucional a los Jueces (ver art. 1255 CCyCom, 3er y 4to párrafos)

Quién podía, cobraba por costo de obra real. Y quien no...¡Allá él! PERO NO SE IGUALA HACIA ABAJO.

Con solo observar un acta –acuerdo cualquiera (de las 14 que se llevan celebradas hasta la actualidad), se advierte que **NO se trataba de una nueva escala arancelaria, sino de establecerle valores unitarios fictionales a las que contenía el Decreto Ley 1332-C-56, rat. por Ley 4.538, y de aplicación por imperio de lo dispuesto en el art. 56 de la Ley 7.192.** Al que, para despejar cualquier duda, se menciona expresamente **EN CADA ACTA.**

ACTA ACUERDO N° 7

En la ciudad de Córdoba a los once días del mes de Mayo del año dos mil quince, en el ámbito del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Córdoba, en el marco del Decreto N° 2189/10, se reúnen los presidentes y representantes del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba (Ley 7192), Colegio de Ingenieros Especialistas de la Provincia de Córdoba (Ley 7673), Colegio de Ingenieros Civiles de la Provincia de Córdoba (Ley 7674), Colegio de Técnicos Constructores Universitarios y/o Constructores Universitarios (Ley 7743) y Colegio de Maestros Mayores de Obras y Técnicos en Ingeniería y Arquitectura (Ley 7742), y en representación del Ministerio de Infraestructura la Ing. Civil Lucía Vásquez, y acuerdan:

1. En función del mecanismo de readecuación de los valores monetarios de las escalas arancelarias del Decreto Ley 1332-C-56 y del valor por metro cuadrado para distintas obras de arquitectura, establecido en la Acta Acuerdo N° 5 de fecha 18/06/2013 que fue aprobada por el Poder Ejecutivo Provincial mediante el Decreto N° 1221/13, se adopta para el tercer cuatrimestre de equiparación el valor del índice del costo de la construcción – nivel general – del mes de marzo de 2015 que asciende a 193.03 y el valor por costo del metro cuadrado del mes de marzo de 2015 que asciende a \$6641.40; ambos valores determinados por la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba.
2. Los valores resultantes de la aplicación del mecanismo y de los valores indicados anteriormente, se detallan en los Anexos I y II del presente.
3. Establecer que el valor básico por metro cuadrado como las escalas arancelarias – Anexo I y II -, entraran en vigencia en forma obligatoria para las liquidaciones de honorarios y aportes a partir de los treinta días de la publicación en el Boletín Oficial del decreto que apruebe el presente acuerdo.

Las Instituciones firmantes ratifican el presente acuerdo que será elevado al Señor Ministro de Infraestructura de la Provincia de Córdoba para su homologación

Lucía Vásquez
Ing. Civil Lucía Vásquez

[Firma]
M. C. JORGE OMAR VORO
PRESIDENTE
COLEGIO PROFES. DE M.M.O. Y
TECN. EN ING. Y ARQ. DE
CÓRDOBA

[Firma]
ING. CIVIL GUSTAVO DONADEI
PRESIDENTE COLEGIO ING. CIVILES

[Firma]
Arq. Jorge Monti
Pres. del Colegio
Arg. Prov. de Córdoba



A PARTIR DEL 1 DE ABRIL

ACTUALIZACIÓN AUTOMÁTICA

DEL VALOR BÁSICO REFERENCIAL DEL M2

FIJADO EN

\$470.000

De acuerdo con el **Decreto Ley 1332-C-56**, el **valor básico por m2** y los **valores monetarios de las escalas arancelarias** se **actualizarán dos veces al año** (abril y octubre) por un mecanismo automático.



A partir del 1 de abril,

en concordancia con el proceso de convergencia gradual, tercer tramo, pactado en el **Acta Acuerdo 14**, el valor de los honorarios referenciales será de:

\$470.000.-
el m²



COLEGIO DE
INGENIEROS CIVILES
DE CÓRDOBA

civiles.org.ar

Ni el más entusiasta de los Arquitectos “desreguladores”, puede superar esta suerte de “desregulación institucional objetiva” (Además, en todo caso, solo se perjudica él, mientras la que me ocupa, daña indiscriminadamente a todos por igual)

Reflexiono acerca de la siguiente cuestión: ¿Cómo se hace en Córdoba para reclamar un 8%, 10% **del costo de obra real**, si se tiene la prueba del contrato, **pero no, la de cuánto se acordó cobrar** –por ejemplo, si se cuenta con los planos firmados-? (Art. 1627 C. Civ. y art. 13 Ley 24.432 /art. 1255 CCyCom)

**TODOS Y C/U DE LOS ARANCELES DEL PAÍS, SE ENCUENTRAN
PERFECTAMENTE VIGENTES. Y TODOS, ESTABLECEN
HONORARIOS POR COSTO DE OBRA REAL.**

Entre ellos:

Santa Fe: Decreto 4156/52

Córdoba: Decreto Ley 1332-C-56

C.A.B.A.: Decreto Ley 7887/55

Misiones: Decreto 1842/76

Salta: Ley 4505

Jujuy: Ley 2442

Santa Cruz: Ley 1738

Entre Ríos: Decreto Ley 1031/62

Corrientes: Decreto 1734/70

Mendoza: Decreto 4761/51

San Luis: Decreto 1519-H-59 (Res. CASL 27/12)

Chubut: Decreto Ley de Neuquén 1004/77 (Res. CACH 30/15)

La Pampa: Ley 1163

Chaco: Decreto 2340/63

San Juan: Decreto 207-OP-1960

**Solo Ud., en su contrato con su comitente, puede apartarse de
ellos. JAMÁS PUEDE HACERLO UN COLEGIO PROFESIONAL**

Y mientras tanto, en Ciudad
Gótica...

PROYECTO DE LEY DE ARANCEL CPAU – CPIC

(puesto en vigencia por el CPAU mediante una resolución)

ART. 3.8 - CROQUIS PRELIMINARES

1) “Se entiende por “CROQUIS PRELIMINARES” **al conjunto de planos y escritos o cualquier otro elemento que el profesional confecciona como preliminar interpretación del programa convenido con el comitente.** Se ajustarán a las siguientes condiciones:

- **exhibirán el esquema funcional conforme al programa de necesidades.**
- **se ajustarán a las disposiciones del Código de planeamiento.**

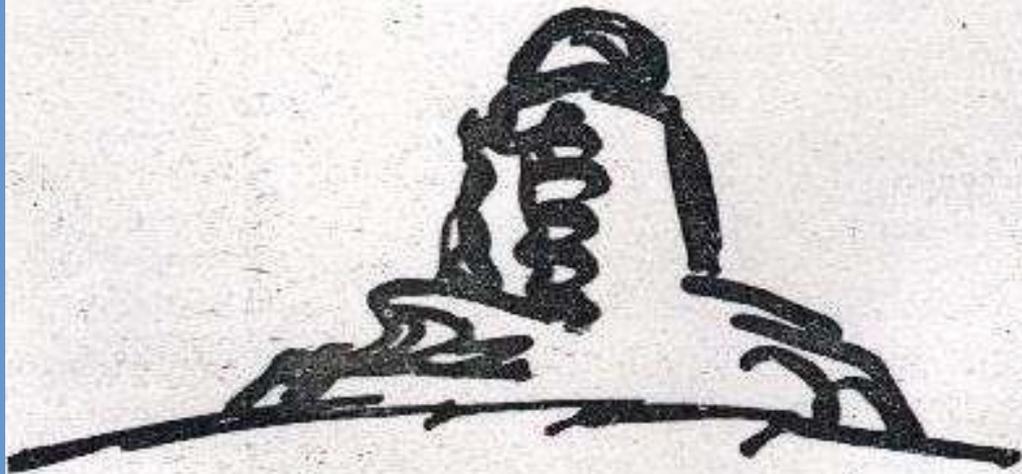
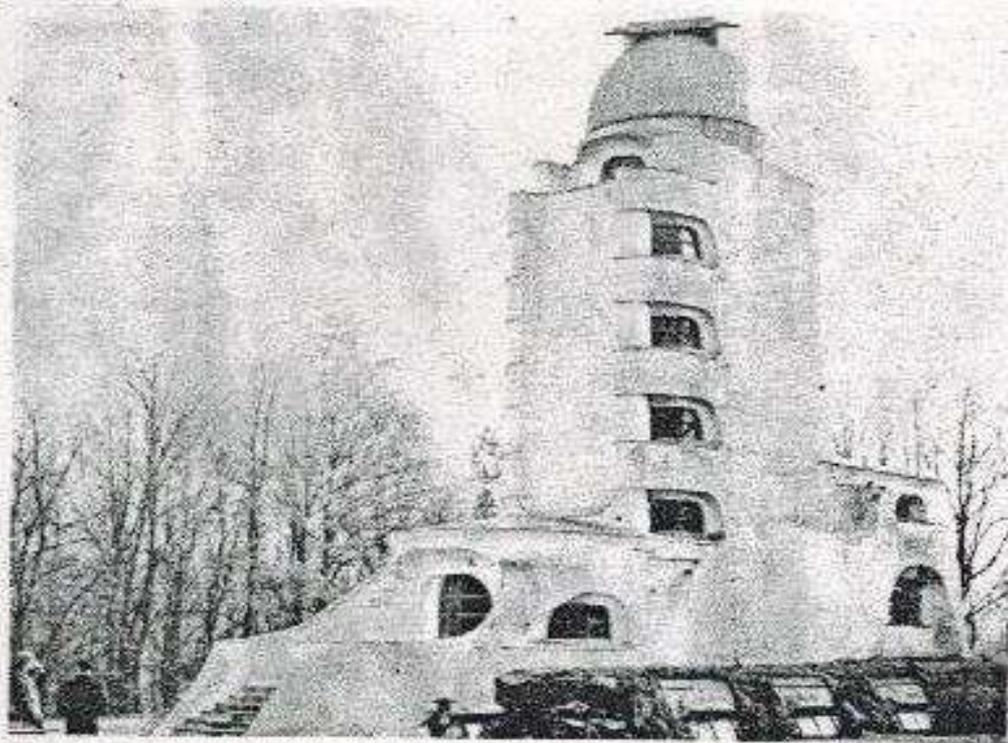
2) **Los croquis preliminares incluirán los siguientes elementos:**

- **esquemas de plantas, cortes o volúmenes esbozando el partido propuesto, su volumetría y emplazamiento en el terreno** o lugar de ejecución de los trabajos,
- planos esquemáticos básicos de la estructura,
- perspectiva esquemática para visualización de la propuesta,
- memoria descriptiva incluyendo estimación de superficies y monto tentativo de la obra”.

3) Los croquis preliminares de obras en relación con diseño del paisaje y diseño de interiores incluirán los elementos que resultan de aplicación entre los que figuran en los incisos 1) y 2).

4) Previo acuerdo de las partes, **los croquis preliminares podrán ser proseguidos por una segunda fase o “Croquis avanzado”** la cual se ajustará a las mismas condiciones dispuestas en los incisos 1) y 2), **con las siguientes modificaciones:**

- **planos esquemáticos completos de la estructura, que comprenden la idea general del proyecto de la estructura.**
- **planos esquemáticos completos de las instalaciones, que comprenden la idea general del proyecto** de las instalaciones.



ERIC MENDELSON – La Torre de Einstein, Potsdam 1919-21 y croquis preliminar.

NOTICIAS



¿QUIÉN DEBE PERMANECER EN LA OBRA DURANTE TODA LA JORNADA DE TRABAJO DE LA EXCAVACIÓN?

Debido a las consultas recibidas y algunas inspecciones realizadas, queremos aclarar las funciones y obligaciones del Director de obra y del Representante técnico.

Ante los reclamos que están realizando los inspectores del GCABA respecto de la obligación del Representante técnico de la empresa excavadora o del Director de obra de permanecer durante toda la jornada de trabajo queremos aclarar que:

- No forma parte de las obligaciones del Representante técnico de una empresa o del Director de obra estar en la obra durante todo el horario de trabajo. Es necesario tener en cuenta que los profesionales pueden cumplir esos roles para varias obras simultáneamente.
- Para dar cumplimiento a la norma del GCBA el Representante técnico o el Director de obra pueden designar a un profesional para que los secunde y represente como auxiliares de la Representación técnica o de la Dirección de obra.
- Es obligación del profesional designado como auxiliar del Representante técnico o del Director de obra permanecer en la obra durante toda la jornada de trabajo.
- El profesional designado para la tarea debe tener una categoría acorde con la obra que se realiza y debe estar matriculado en el Consejo Profesional correspondiente.
- La designación puede realizarse por una orden de servicio, que debe estar firmada por el Representante técnico o Director de obra y el profesional que se nombra como auxiliar.
- Una copia de este documento es válida para exhibirse en una inspección del GCABA.
- La existencia de un auxiliar de la Dirección de obra o del Representante técnico no quita ninguna responsabilidad a estas figuras.

Explicación de casos y su relación con la ética

INCOMPATIBILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA Y EL CONTRATISTA

Se aclaran los conceptos confusos que existen sobre los alcances del código de ética que establece la incompatibilidad entre la actuación como director de obra y contratista.



Incorre en falta de ética el Director de obra cuando:

- Actúa, en la misma obra, como proveedor o representante técnicos de la empresa constructora ,parte, socio, directivo o integrante del plantel de la misma.
- Firma los planos municipales como constructor en una obra que está a cargo de una empresa constructora. Para evitar esa falta debe desligarse de esta responsabilidad para que la empresa contraiga las obligaciones y responsabilidades que le competen

No incurre en falta de ética el Director de obra que firma los planos ante el GCBA como constructor o representante técnico en los siguientes casos:

- Cuando el comitente de la obra es la misma empresa constructora de la que forma parte
- Cuando el comitente de la obra es el mismo arquitecto
- Cuando actúa bajo el régimen proyecto y construcción, es decir cuando el arquitecto constructor firma los planos ante el GCBA como Director de obra, para cumplimentar el trámite, pero no actúa como tal. (MEPA . Documento C.12)
- Cuando en una obra no existe constructor y el arquitecto Director de Obra también firma los planos ante el GCBA como constructor y asume las obligaciones y responsabilidades técnicas de la ejecución de obra.

Nota: Ante cualquier duda dirigirse a la Gerencia Técnica
tecnica@cpau.org (mailto:tecnica@cpau.org)
TE: 5239-9413

Fuente del artículo: MEPA. Documento C.11

Si desea, descargarse el MEPA, haga click aquí » (<http://www.cpau.org/Section.aspx?id=86>)

Cuando actúa bajo el régimen proyecto y construcción, es decir cuando el arquitecto constructor firma los planos ante el GCBA como Director de obra, para cumplimentar el trámite, pero no actúa como tal. (MEPA . Documento C.12)

¿O sea, se viola el Código de Ética Dcto. PEN 1099/84, **y está todo bien?**

¿Se elimina el derecho de inspección del comitente (art. 1269 CCyCom), **y está todo bien?**

¿Se regala una encomienda que bien pudo recibir un colega a título oneroso, **y está todo bien?**

¿Se engaña al municipio y al resto de la sociedad –que piensa que el proceso constructivo cuenta con un Director de Obra-, **y está todo bien?**

¿Se navega en la antijuricidad (arts. 2, 9, 10 2do párr., 1716, 1717 y ccdtes, CCyCom), **y está todo bien?**

¿De qué manera semejante dislate importa prohiar un correcto ejercicio profesional de la Arquitectura?

LOS PROPIOS ARQUITECTOS CREAMOS EL DERECHO QUE SERÁ

UTILIZADO EN NUESTRA CONTRA EN LOS TRIBUNALES (aún peor: muchos lo tenemos internalizado, ya que nos fue enseñado exactamente al revés: un derecho que no existe, salvo que un contrato lo cree. Y, a veces, ni con un contrato es posible hacerlo).

- Sea desde la cátedra, sea desde los entes de la colegiación (sean estos multimatriculares, o especializados).
- Y no cesa: al contrario, se ha incrementado exponencialmente hasta nuestros días

ANTE ELLO, SOLO QUEDA “BARAJAR, Y DAR DE NUEVO”

- **Mientras tanto, hay que protegerse de tales aberraciones jurídicas en los contratos, mediante estipulaciones categóricas (v.gr., “Las partes acuerdan que la doctrina emanada de tal Concejo profesional, es inaplicable a la presente relación jurídica”)**
- **Y, por eso, ya dos (2) Colegios de Arquitectos (pcia.Buenos Aires y Chubut) declararon en sus Códigos de Ética, inaplicables en sus jurisdicciones tales doctrinas y concepciones acerca del ejercicio profesional de la Arquitectura.**

**MODELOS DE
CONTRATO “TIPO”
PARA APLICAR EL
ARANCEL
PROFESIONAL
BONAERENSE
DECRETO 6964/65 (O EL
DE LA PROVINCIA QUE SEA)**

**(Y, DE PASO, PARA SENTAR LAS
BASES PARA SU DEFENSA
JUDICIAL)**



SOLICITUD EDILICIA

PERGAMINO

Sr. INTENDENTE MUNICIPAL

Don.....

En mi carácter de PROPIETARIO

Del inmueble ubicado en calle. n.ºentre las calles.....y.....de, la ciudad de Pergamino....., solicito a Ud. se le conceda el permiso correspondiente para..... destinada a Con tal motivo, presento a los profesionales y/o empresarios constructores que suscriben la presente.

.....
Títulomat

encargado de PROYECTO y D.O.

.....
Títulomat

encargado de

..... propietario director de obra Sr. constructor

domicilio..... domicilio..... domicilio.....

PROPIEDAD HORIZONTAL

.....

DATOS SEGÚN CATASTRO

Circ..... Secc..... Qta/Ch.....

Fracción: Mz..... Parc..... Sub-Pla.....

Partida N°Sup.....

TITULAR DEL BIEN.....

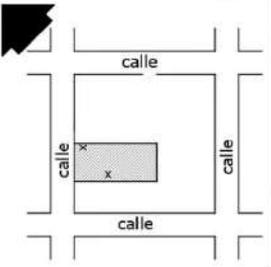
Escribano:.....

Inscripción:.....

Oficina de catastro:.....

	N		

No se iniciará expediente de construcción si no se adjunta esta planilla con todos los datos y firma

OBRA		EXP. N°																										
DESTINO		LETRA																										
LOCALIDAD	COLON	AÑO																										
PARTIDO	COLON	PLANO																										
PROPIETARIO																												
UBICACION		PLANO GENERAL																										
	<table border="1"> <tr> <th>CATASTRO</th> <th>TITULO</th> </tr> <tr> <td>Circ</td> <td>Circ</td> </tr> <tr> <td>Secc.</td> <td>Secc.</td> </tr> <tr> <td>Qt.</td> <td>Qt.</td> </tr> <tr> <td>Pc.</td> <td>Pc.</td> </tr> </table>	CATASTRO	TITULO	Circ	Circ	Secc.	Secc.	Qt.	Qt.	Pc.	Pc.	REFERENCIAS  Escala 1 : 100																
	CATASTRO	TITULO																										
	Circ	Circ																										
Secc.	Secc.																											
Qt.	Qt.																											
Pc.	Pc.																											
PARTIDA N° N° PLANCHETA: I. DOMINIO: Matr. -Año	ANTECEDENTES <table border="1"> <tr> <th>EXP. N°</th> <th>LETRA</th> <th>AÑO</th> </tr> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </table>		EXP. N°	LETRA	AÑO	-	-	-																				
EXP. N°	LETRA	AÑO																										
-	-	-																										
CRO. DE SUPERFICIES <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>CUB.</th> <th>S/CUB.</th> <th>TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Superficie declarada s/ EXP.:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Superficie a declarar:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Superficie a construir:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Superficie a demoler:</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totales</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		CUB.	S/CUB.	TOTAL	- Superficie declarada s/ EXP.:				- Superficie a declarar:				- Superficie a construir:				- Superficie a demoler:				Totales				PROPIETARIO PROYECTO ARQUITECTÓNICO DIRECCIÓN DE OBRA			
	CUB.	S/CUB.	TOTAL																									
- Superficie declarada s/ EXP.:																												
- Superficie a declarar:																												
- Superficie a construir:																												
- Superficie a demoler:																												
Totales																												
TERRENO m2 CUBIERTA m2 T.LIBRE m2	CONSTRUCTOR																											
INDICADORES URBANISTICOS <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">SECTOR URM</td> <td colspan="2">N° DORMITORIOS:</td> <td colspan="2">N° HABITANTES:</td> </tr> <tr> <td>DENS. NETA</td> <td>F.O.S</td> <td colspan="2">F.O.T</td> </tr> <tr> <td>POTENCIAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RESULTANTE</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>AGUA CTE.</td> <td>CLOACAS</td> <td>PAVIMENTO</td> <td>ENER. ELEC.</td> <td></td> </tr> </table>			SECTOR URM	N° DORMITORIOS:		N° HABITANTES:		DENS. NETA	F.O.S	F.O.T		POTENCIAL					RESULTANTE					AGUA CTE.	CLOACAS	PAVIMENTO	ENER. ELEC.		REP. TÉCNICO	
SECTOR URM	N° DORMITORIOS:			N° HABITANTES:																								
	DENS. NETA	F.O.S	F.O.T																									
POTENCIAL																												
RESULTANTE																												
AGUA CTE.	CLOACAS	PAVIMENTO	ENER. ELEC.																									
COLEGIO ARQ.	V°B° PLANEAMIENTO Y CATASTRO	OBRAS PUBLICAS																										

TENGA EN CUENTA QUE SI PACTA UNA SUMA DETERMINADA DE DINERO, VOLVERÁ INAPLICABLE EL ARANCEL PROFESIONAL [*]

Art. 1255 C. Civ. y Com.- *“Precio. Si la obra o el servicio se ha contratado por un precio global o por una unidad de medida, **ninguna de las partes puede pretender la modificación del precio** total o de la unidad de medida, respectivamente, **con fundamento** en que la obra, el servicio o la unidad exige menos o más trabajo o que su costo es menor o mayor al previsto,...”*

MIENTRAS QUE SI PACTA UN % DEL COSTO DE OBRA REAL, NO.

Art. 772 C. Civ. y Com.- *“Cuantificación de un valor. Si la deuda consiste en cierto valor, el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda.*

[*] Que, en la provincia de Buenos Aires, es el Decreto 6964/65. No existen las mal llamadas “unidades arancelarias”. No existieron jamás (Resoluciones CAPBA 101/09, 41 /15 (art. 13) y 73/21).

- De tal suerte, solo puede evitarse el efecto de la ley anti indexatoria 23.928 (hay que tener en cuenta el fallo SCBA in re “Barrios”), y del art. 1255 del C.Civ. y Com., estipulando que cobrará un % del costo de obra, como la ley arancelaria manda.

¿EL COMITENTE PUEDE VARIAR EL PROYECTO APROBADO, POR SU EXCLUSIVA DECISIÓN?

Art. 1264 C. Civ. y Com. - “Variaciones del proyecto convenido. Cualquiera sea el sistema de contratación, **EL CONTRATISTA NO PUEDE VARIAR EL PROYECTO YA ACEPTADO SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL COMITENTE**, *excepto* que las modificaciones sean necesarias para ejecutar la obra conforme a las reglas del arte y no hubiesen podido ser previstas al momento de la contratación;...

EL COMITENTE PUEDE INTRODUCIR VARIANTES AL PROYECTO *siempre que no impliquen cambiar sustancialmente la naturaleza de la obra*. [*]

ENTONCES:

- 1) Hágale firmar los planos de obra a su comitente siempre –incluso, los anteproyectos-, Y las modificaciones al proyecto arquitectónico, aunque sean croquis, o planos informales (entiéndase “no municipales”);
- 2) PERO POR SOBRE TODO, LO EXIJA EL MUNICIPIO O NO, Y HAYA MAYOR SUPERFICIE CUBIERTA O NO, realice siempre los planos conforme a obra. Lo cual le evitará una posible demanda por mala praxis, y a la vez, le dará derecho a percibir TODOS LOS ADICIONALES (art. 1265 CCyCom, y arts. 4 inc. c) y 14 del Tit. VIII, Dcto. 6964/65)

[*] ¿Ya se dio cuenta de que la ley no requiere su opinión, y que el Director de Obra, no “manda” absolutamente a nadie?

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL PRESTADOR DE SERVICIOS (Art. 1256 Código Civil y Comercial)

a) ejecutar el contrato conforme a las previsiones contractuales y a los conocimientos razonablemente requeridos al tiempo de su realización por el arte, la ciencia y la técnica correspondientes a la actividad desarrollada;

b) informar al comitente sobre los aspectos esenciales del cumplimiento de la obligación comprometida;

c) proveer los materiales adecuados que son necesarios para la ejecución de la obra o del servicio, excepto que algo distinto se haya pactado o resulte de los usos;

d) usar diligentemente los materiales provistos por el comitente e informarle inmediatamente en caso de que esos materiales sean impropios o tengan vicios que el contratista o prestador debiese conocer;

e) ejecutar la obra o el servicio en el tiempo convenido o, en su defecto, en el que razonablemente corresponda según su índole

[*] ES FUNDAMENTAL, PARA CUMPLIRLO, UTILIZAR LA RESOLUCIÓN CAPBA 41/15. Y, SI SE PUEDE, PACTAR EXPRESAMENTE QUE ELLA INTEGRA EL CONTRATO. IGUALMENTE, O, para Chubut, la Res. CACH 30/15.

¿YA NOTÓ A QUIÉN LO OBLIGA LA LEY A INFORMAR, EN UNA OBRA PRIVADA?

- Pues a quien lo contrató, aquel que paga sus honorarios, aquel cuyos intereses Ud. representa durante el proceso constructivo (art. 1269 CCycom): **SU COMITENTE** (recuerde el trapecio...Nunca olvide el trapecio)
- Si Ud. quiere (o si se obligó contractualmente, qué le vamos a hacer...) lleve también aquello que entiende como un “libro de obra”, firmado por los constructores y/o representantes técnicos: todo aquel documento probatorio de que ejerció bien su profesión, será bienvenido.
- Pero una cosa es la conveniencia, **y otra muy distinta una obligación legalmente impuesta: EL “LIBRO” OBLIGATORIO, ES AQUEL QUE DEBE LLEVAR CON SU COMITENTE.** Puede hacerse mediante la constitución de domicilios electrónicos, en direcciones de e mail (art. 75 CCyCom)
- El mundo puede llegar a dividirse entre aquel arquitecto que pueda decir “Te lo dije”, y aquel que no, al momento de contestar una demanda.
- O, mejor dicho, entre aquel que pueda probar el “te lo dije”, y aquel que no.

OBLIGACIONES DEL COMITENTE (art. 1256 Código Civil y Comercial)

a) pagar la retribución;

b) proporcionar al contratista o al prestador la colaboración necesaria, conforme a las características de la obra o del servicio;

c) recibir la obra si fue ejecutada conforme a lo dispuesto en el artículo 1256.

CONSENTIMIENTO INFORMADO (art. 1720 Código Civil y Comercial)

Sin perjuicio de disposiciones especiales, el consentimiento libre e informado del damnificado, en la medida en que no constituya una cláusula abusiva, libera de la responsabilidad por los daños derivados de la lesión de bienes disponibles.

[*] PARA ESTO, TAMBIÉN ES FUNDAMENTAL UTILIZAR LA RES. CAPBA 41/15 (o, para Chubut, la Res. CACH 30/15)

...muchas gracias

Abogado y Arquitecto Sergio O. Bertone / arquitecturalegal@yahoo.com.ar

GRACIAS POR PARTICIPAR

Disertación organizada por el

